TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 133/2024 R.Es.

G.E. Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato: Dott.ssa Emanuela Iaccino

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA

Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Iaccino, con studio in Cosenza al Corso Luigi Fera (già Corso d'Italia), 115, professionista delegata alle operazioni di vendita e custode nel procedimento esecutivo n. 133/2024 R.G.E.I., vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 23/04/2025, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati e sono state delegate alla sottoscritta, ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti, le relative operazioni;

RENDE NOTO

che il giorno 12 GENNAIO 2027 alle ore 11.10, dinanzi a sé, presso la sede del PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI, Stanza 2, si procederà al quarto esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista", ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei beni immobili assoggettati ad espropriazione e di seguito descritti, ai prezzi ribassati del 10% come disposto dall'ordinanza del 14/10/2026:

LOTTO N. 1

Piena proprietà di appartamento sito in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni n. 2, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 71 sub 1, graffata alla particella 752 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 139 mq, superficie calpestabile 107,80 mq, rendita € 335,70.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra, è suddiviso in due porzioni con accessi indipendenti: una da Corso Italia n. 214, composta da tre locali e due servizi igienici; l'altra da via Umberto Boccioni n. 2, composta da disimpegno, due locali e servizio igienico.

Stato di occupazione: la porzione con accesso da Corso Italia è occupata da terzi a titolo precario, a seguito di disdetta del contratto di locazione, con corresponsione di un'indennità alla procedura. L'occupazione non è opponibile all'aggiudicatario e la liberazione avverrà a cura del Custode Giudiziario, salvo espresso esonero. La restante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porzione è libera.

Diritti di terzi: l'immobile è gravato da diritto di abitazione vitalizio, trascritto il 26/09/2008 (R.G. 36896/R.P. 28440), successivamente all'ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2008 (R.G. 9802/R.P. 1574), azionata dal creditore procedente. Ai sensi degli artt. 2812 e 2919 c.c., il diritto non è opponibile al creditore ipotecario né all'aggiudicatario. Tuttavia, secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 151 del 24/07/2026, la relativa trascrizione non può essere cancellata con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario potrà ottenerne la cancellazione, a propria cura e spese, mediante consenso del titolare o sentenza emessa in ordinario giudizio di cognizione. Ogni determinazione sulla liberazione resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione.

Regolarità urbanistica e catastale: fabbricato ante 1967, con successivi interventi oggetto di condono edilizio e D.I.A. del 26/01/2007 per frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso. Sono presenti difformità edilizie e catastali, tra cui finestra non assentita, diverso utilizzo dei locali e difformità planimetriche. Risulta assente l'agibilità.

Costi di regolarizzazione stimati in € 3.500,00 complessivi, di cui € 2.000,00 per SCIA in sanatoria, € 1.000,00 per agibilità ed € 500,00 per variazione catastale (perizia, pagg. 44-45 e 55-57).

Il prezzo base d'asta è fissato in € 42.351,00 (euro quarantaduemilatrecentocinquantuno/00),
Offerta minima: € 31.764,00 (euro trentunomilasettecentosessantaquattro/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 848,00 (euro ottocentoquarantotto/00).

LOTTO N. 2

Piena proprietà di appartamento sito in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni n. 2, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 71 sub 2, graffata alla particella 752 sub 2, piano primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 125 mq (120 mq escluse aree scoperte), superficie calpestabile 98,10 mq, rendita € 258,23.
L'immobile, posto al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, è composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, bagno, camera matrimoniale con ripostiglio, camera singola e due balconi sui prospetti anteriore e posteriore.
Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente libero.
Diritti di terzi: l'immobile è gravato da diritto di abitazione vitalizio, trascritto il 26/09/2008 (R.G. 36896/R.P. 28440), successivamente all'ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2008 (R.G. 9802/R.P. 1574), azionata dal creditore procedente. Ai sensi degli artt. 2812 e 2919 c.c., il diritto non è opponibile al creditore ipotecario né all'aggiudicatario. Tuttavia, secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 151 del 24/07/2026, la relativa trascrizione non può essere cancellata con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario potrà ottenerne la cancellazione, a propria cura e spese, mediante consenso del titolare o sentenza emessa in ordinario giudizio di cognizione. Ogni determinazione sulla liberazione resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione.
Regolarità urbanistica e catastale: sono presenti difformità nella distribuzione interna dei locali rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 13/S (tramezzature e posizione di una porta), sanabili mediante SCIA in sanatoria, nonché difformità catastali. Risulta assente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'agibilità.
Costi di regolarizzazione stimati in € 3.500,00 complessivi, di cui € 2.000,00 per SCIA in sanatoria, € 1.000,00 per agibilità ed € 500,00 per variazione catastale (perizia, pagg. 45-47 e 57-58).

Il prezzo base d'asta è fissato in € 43.414,00 (euro quarantatremilaquattrocentoquattordici/00),
Offerta minima: € 32.561,00 (euro trentaduemilacinquecentosessantuno/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 869,00 (euro ottocentosessantanove/00).

LOTTO N. 4

Piena proprietà di magazzino sito in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni nn. 1-3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 1149 sub 1, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, superficie catastale 48 mq, superficie calpestabile 41,40 mq, rendita € 127,05.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, è composto da due locali comunicanti, uno adibito a soggiorno/pranzo e l'altro a magazzino, con accesso dalla corte esterna e collegamento interno con l'appartamento del Lotto 5.

Stato di occupazione: l'immobile è attualmente utilizzato dal titolare del diritto d'uso.

Diritti di terzi: l'immobile è gravato da diritto d'uso personale vitalizio, trascritto il 26/09/2008 (R.G. 36896/R.P. 28440), successivamente all'ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2008 (R.G. 9802/R.P. 1574), azionata dal creditore procedente. Ai sensi degli artt. 2812 e 2919 c.c., il diritto non è opponibile al creditore ipotecario né all'aggiudicatario. Tuttavia, secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 151 del 24/07/2026, la relativa trascrizione non può essere cancellata con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario potrà ottenerne la cancellazione, a propria cura e spese, mediante consenso del titolare o sentenza emessa in ordinario giudizio di cognizione. Ogni determinazione sulla liberazione resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione.

Regolarità urbanistica e catastale: il magazzino, originariamente parte di un'unica unità con il Lotto 5, presenta frazionamento e cambio di destinazione d'uso senza titolo, modifiche interne e delle aperture, in parte sanabili. È presente un ampliamento abusivo di circa 4 mq non sanabile, da demolire con ripristino dello stato autorizzato. Il collegamento interno con il Lotto 5 dovrà essere chiuso in caso di aggiudicazione a soggetti diversi.

Costi di regolarizzazione e ripristino stimati in € 6.000,00 complessivi, di cui € 4.000,00 per opere edilizie, € 1.000,00 per agibilità ed € 1.000,00 per variazione catastale.

Criticità dell'intero fabbricato: l'esperto segnala rilevanti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi, con aumento abusivo della volumetria e del rapporto di copertura. Nessuna unità risulta dotata di agibilità e il condominio non risulta costituito (perizia, pagg. 48-49 e 59-70)..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il prezzo base d'asta è fissato in € 6.302,00 (euro seimilatrecentodue/00),
Offerta minima: € 4.727,00 (euro quattromilasettecentoventisette/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 127,00 (euro centoventisette/00).

LOTTO N. 5

Piena proprietà di appartamento sito in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni nn. 1-3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 1149 sub 2, piano terra, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 mq, superficie calpestabile 49,10 mq, rendita € 271,14.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera da letto e bagno, con accesso dalla corte esterna e collegamento interno con il magazzino del Lotto 4.

Stato di occupazione: l'immobile è attualmente occupato dal titolare del diritto di abitazione.

Diritti di terzi: l'immobile è gravato da diritto di abitazione vitalizio, trascritto il 26/09/2008 (R.G. 36896/R.P. 28440), successivamente all'ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2008 (R.G. 9802/R.P. 1574), azionata dal creditore procedente. Ai sensi degli artt. 2812 e 2919 c.c., il diritto non è opponibile al creditore ipotecario né all'aggiudicatario. Tuttavia, secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 151 del 24/07/2026, la relativa trascrizione non può essere cancellata con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario potrà ottenerne la cancellazione, a propria cura e spese, mediante consenso del titolare o sentenza emessa in ordinario giudizio di cognizione. Ogni determinazione sulla liberazione resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione.

Regolarità urbanistica e catastale: l'appartamento deriva dal frazionamento senza titolo di un originario magazzino, con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione e modifiche interne, sanabili previo pagamento degli oneri concessori. È presente un ampliamento abusivo di circa 4 mq non sanabile, per il quale è necessario il ripristino dello stato autorizzato. Il collegamento con il Lotto 4 dovrà essere chiuso in caso di aggiudicazione a soggetti diversi.

Costi di regolarizzazione e ripristino stimati in € 6.000,00 complessivi, di cui € 4.000,00 per opere edilizie, € 1.000,00 per agibilità ed € 1.000,00 per variazione catastale (perizia, pagg. 49 e 59-61).

Criticità dell'intero fabbricato: l'esperto segnala rilevanti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi, con aumento abusivo della volumetria e del rapporto di copertura. Nessuna unità risulta dotata di agibilità e il condominio non risulta costituito (perizia, pagg. 59-70)..

Il prezzo base d'asta è fissato in € 19.545,00 (euro diciannovemilacinquecentoquarantacinque/00),
Offerta minima: € 14.659,00 (euro quattordicimilaseicentocinquantanove/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 391,00 (euro trecentonovantuno/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 6

Piena proprietà di magazzino sito in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni nn. 1-3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 1149 sub 3, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 37 mq, superficie calpestabile 30,50 mq, rendita € 96,06.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, è composto da un unico vano, accessibile dalla corte esterna, intonacato, privo di pavimentazione e dotato del solo impianto elettrico.

Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente utilizzato come deposito.

Diritti di terzi: l'immobile è gravato da diritto d'uso personale vitalizio, trascritto il 26/09/2008 (R.G. 36896/R.P. 28440), successivamente all'ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2008 (R.G. 9802/R.P. 1574), azionata dal creditore procedente. Ai sensi degli artt. 2812 e 2919 c.c., il diritto non è opponibile al creditore ipotecario né all'aggiudicatario. Tuttavia, secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 151 del 24/07/2026, la relativa trascrizione non può essere cancellata con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario potrà ottenerne la cancellazione, a propria cura e spese, mediante consenso del titolare o sentenza emessa in ordinario giudizio di cognizione. Ogni determinazione sulla liberazione resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione.

Regolarità urbanistica e catastale – ATTENZIONE: secondo l'esperto, l'intera unità immobiliare è abusiva e NON sanabile, essendo stata realizzata mediante chiusura di un portico originariamente aperto. Anche il soppalco interno in ferro è abusivo. È pertanto necessario il ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione delle pareti di chiusura, con conseguente perdita dell'attuale configurazione del magazzino.

Costi stimati in € 4.000,00 complessivi, di cui € 3.500,00 per demolizione e ripristino ed € 500,00 per variazione catastale relativa al soppalco (perizia, pagg. 49-50 e 61).

Criticità dell'intero fabbricato: l'esperto segnala rilevanti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi, con aumento abusivo della volumetria e del rapporto di copertura. Nessuna unità risulta dotata di agibilità e il condominio non risulta costituito (perizia, pagg. 59-70).

Il prezzo base d'asta è fissato in € 5.580,00 (euro cinquemilacinquecentottanta/00),
Offerta minima: € 4.185,00 (euro quattromilacentottantacinque/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 112,00 (euro centododici/00).

LOTTO N. 7

Piena proprietà di garage sito in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni nn. 1-3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 1149 sub 4, piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq, superficie calpestabile 26,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq, rendita € 76,54.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, è composto da un unico vano, con accesso diretto dalla corte esterna, intonacato, pavimentato in gres e dotato di impianto elettrico.

Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente utilizzato come deposito.

Diritti di terzi: l'immobile è gravato da diritto d'uso personale vitalizio, trascritto il 26/09/2008 (R.G. 36896/R.P. 28440), successivamente all'ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2008 (R.G. 9802/R.P. 1574), azionata dal creditore procedente. Ai sensi degli artt. 2812 e 2919 c.c., il diritto non è opponibile al creditore ipotecario né all'aggiudicatario. Tuttavia, secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 151 del 24/07/2026, la relativa trascrizione non può essere cancellata con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario potrà ottenerne la cancellazione, a propria cura e spese, mediante consenso del titolare o sentenza emessa in ordinario giudizio di cognizione. Ogni determinazione sulla liberazione resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione.

Regolarità urbanistica e catastale: è presente una difformità edilizia consistente nella chiusura del vano porta di collegamento con la scala condominiale, sanabile mediante pratica in sanatoria, nonché una difformità catastale relativa all'altezza di piano. Risulta assente l'agibilità.

Costi di regolarizzazione stimati in € 2.500,00 complessivi, di cui € 1.500,00 per sanatoria edilizia, € 500,00 per agibilità ed € 500,00 per variazione catastale (perizia, pagg. 50 e 61-62).

Criticità dell'intero fabbricato: l'esperto segnala rilevanti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi, con aumento abusivo della volumetria e del rapporto di copertura. Nessuna unità risulta dotata di agibilità e il condominio non risulta costituito (perizia, pagg. 59-70)..

Il prezzo base d'asta è fissato in € 4.992,00 (euro quattromilanovecentonovantadue/00),
Offerta minima: € 3.744,00 (euro tremilasettecentoquarantaquattro/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 100,00 (euro cento/00).

LOTTO N. 8

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio sita in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni nn. 1-3, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 1149 sub 5, piano terra, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 108 mq, superficie calpestabile 92,60 mq, rendita € 964,48.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, è composto da sala d'attesa, tre locali adibiti a ufficio, bagno e antibagno, con accesso dalla corte esterna.

Stato di occupazione: l'immobile è attualmente nella disponibilità del titolare del diritto d'uso e utilizzato come deposito (perizia, pag. 82).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritti di terzi: l'immobile è gravato da diritto d'uso personale vitalizio, trascritto il 26/09/2008 (R.G. 36896/R.P. 28440), successivamente all'ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2008 (R.G. 9802/R.P. 1574), azionata dal creditore procedente. Ai sensi degli artt. 2812 e 2919 c.c., il diritto non è opponibile al creditore ipotecario né all'aggiudicatario. Tuttavia, secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 151 del 24/07/2026, la relativa trascrizione non può essere cancellata con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario potrà ottenerne la cancellazione, a propria cura e spese, mediante consenso del titolare o sentenza emessa in ordinario giudizio di cognizione. Ogni determinazione sulla liberazione resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione.

Regolarità urbanistica e catastale: l'unità, originariamente destinata a magazzino, presenta cambio d'uso a ufficio senza titolo, modifiche interne e delle aperture, nonché chiusura abusiva di due spazi esterni per complessivi circa 10,40 mq. Secondo l'esperto, l'aumento volumetrico è sanabile ai sensi del D.L. 69/2024 (Salva Casa) limitatamente a circa 19 mc (5 mq), mentre la volumetria eccedente dovrà essere demolita. Le ulteriori difformità sono sanabili previo ripristino della parte eccedente. Non risultano difformità catastali. È assente l'agibilità.

Costi di regolarizzazione e ripristino stimati in € 5.000,00 complessivi, di cui € 4.000,00 per opere edilizie e sanatoria ed € 1.000,00 per agibilità (perizia, pagg. 50 e 62-63).

Criticità dell'intero fabbricato: l'esperto segnala rilevanti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi, con aumento abusivo della volumetria e del rapporto di copertura. Nessuna unità risulta dotata di agibilità e il condominio non risulta costituito (perizia, pagg. 59-70).

Il prezzo base d'asta è fissato in € 43.598,00 (euro quarantatremilacinquecentonovantotto/00),
Offerta minima: € 32.699,00 (euro trentaduemilaseicentonovantanove/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 872,00 (euro ottocentosettantadue/00).

LOTTO N. 9

Piena proprietà di appartamento sito in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni nn. 1-3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 1149 sub 6, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 142 mq (129 mq escluse aree scoperte), superficie calpestabile 112,00 mq, rendita € 632,66.

L'immobile, posto al primo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra, è composto da soggiorno/pranzo, cucina con ripostiglio, corridoio, tre camere da letto, due bagni e terrazzo esterno parzialmente coperto da tettoie in legno lamellare, con accesso dalla scala condominiale.

Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente libero.

Regolarità urbanistica e catastale: sono presenti difformità nella distribuzione interna dei locali, sanabili mediante SCIA in sanatoria, e tre tettoie abusive sul terrazzo, non riportate nella planimetria catastale. Risulta assente l'agibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le tettoie dei terrazzi dei piani primo, secondo e terzo, per complessivi circa 202 mq, risultano abusive e, secondo l'esperto, sanabili solo per circa 90 mq, con obbligo di demolizione della superficie eccedente. La sanatoria richiede una pratica congiunta di tutti i proprietari interessati, incidendo sul rapporto di copertura dell'intero fabbricato, oltre agli eventuali adempimenti presso il Genio Civile per tettoie superiori a 30 mq.

Costi stimati: € 2.000,00 per SCIA in sanatoria delle difformità interne, € 1.000,00 per agibilità e circa € 3.000,00 per la pratica congiunta relativa alle tettoie, per complessivi € 6.000,00, oltre agli eventuali costi di demolizione, ripristino e adempimenti strutturali (perizia, pagg. 51, 64-65 e 69-70).

Criticità dell'intero fabbricato: l'esperto segnala rilevanti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi, con aumento abusivo della volumetria e del rapporto di copertura. Nessuna unità risulta dotata di agibilità e il condominio non risulta costituito (perizia, pagg. 59-70).

Il prezzo base d'asta è fissato in € 54.103,00 (euro cinquantaquattromilacentotré/00),
Offerta minima: € 40.578,00 (euro quarantamilacinquecentosettantotto/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 1.083,00 (euro milleottantatré/00).

LOTTO N. 11

Piena proprietà di appartamento sito in Montalto Uffugo (CS), via Umberto Boccioni nn. 1-3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 1149 sub 8, piano secondo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 160 mq (143 mq escluse aree scoperte), superficie calpestabile 123,90 mq, rendita € 632,66.

L'immobile, posto al secondo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra, è composto da ingresso/corridoio, soggiorno/pranzo, cucina con ripostiglio, tre camere da letto, due bagni e due terrazzi, con accesso dalla scala condominiale.

Stato di occupazione: l'immobile è attualmente occupato dalla parte esecutata. Risulta registrato, anteriormente al pignoramento, un contratto di locazione con scadenza al 28/05/2029, il cui canone è inferiore di oltre un terzo al valore locativo stimato. Pertanto, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., la locazione non è opponibile all'acquirente. Ogni determinazione sull'inopponibilità e sulla liberazione dell'immobile è rimessa al Giudice dell'Esecuzione, con conseguenti attività del Custode (perizia, pagg. 84-85 e 88).

Regolarità urbanistica e catastale: l'appartamento presenta una distribuzione interna difforme dal progetto autorizzato, sanabile mediante SCIA in sanatoria, e due tettoie abusive sui terrazzi, una delle quali parzialmente non conforme alle distanze dai confini e da demolire o arretrare. Le tettoie non risultano rappresentate catastalmente. È assente l'agibilità.

Le tettoie dei terrazzi dei piani primo, secondo e terzo, per complessivi circa 202 mq, risultano abusive e, secondo l'esperto, sanabili solo per circa 90 mq, con obbligo di demolizione della superficie eccedente. La sanatoria richiede una pratica congiunta di tutti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i proprietari interessati, incidendo sul rapporto di copertura dell'intero fabbricato, oltre agli eventuali adempimenti presso il Genio Civile per tettoie superiori a 30 mq.

Costi stimati: € 2.000,00 per SCIA in sanatoria delle difformità interne, € 1.000,00 per agibilità e circa € 3.000,00 per la pratica congiunta relativa alle tettoie, per complessivi € 6.000,00, oltre agli eventuali costi di demolizione, arretramento, ripristino e adempimenti strutturali (perizia, pagg. 51, 66-67 e 69-70).

Criticità dell'intero fabbricato: l'esperto segnala rilevanti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi, con aumento abusivo della volumetria e del rapporto di copertura. Nessuna unità risulta dotata di agibilità e il condominio non risulta costituito (perizia, pagg. 59-70).

Il prezzo base d'asta è fissato in € 60.941,00 (euro sessantamilanovecentoquarantuno/00),
Offerta minima: € 45.706,00 (euro quarantacinquemilasettecentosei/00),
Rilanci minimi in caso di gara: € 1.219,00 (euro milleduecentodiciannove/00).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Astalegale.net S.p.A quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.spazioaste.it, - PDG d'iscrizione del 26.09.2012 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sede del Palazzo del giudice di Pace in Cosenza, alla Via Antonio Guarasci, **Piano VI stanza n. 2.**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore Ing. Catia Fusaro, depositata il 31/01/2025, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, D.P.R. 380/2001

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, meglio descritto nella perizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si richiamano specificamente: le pagine 44-52 della perizia, relative alle difformità rispetto alle planimetrie catastali e ai costi stimati per la loro regolarizzazione; le pagine 53-70, relative alla conformità urbanistico-edilizia, agli abusi riscontrati (anche non sanabili e da demolire), ai costi di sanatoria e di ripristino e all'assenza dei certificati di agibilità per tutte le unità; le pagine 75-88, relative allo stato di occupazione, ai contratti di locazione e ai diritti di abitazione e d'uso gravanti sui beni. Gli oneri di regolarizzazione, sanatoria, demolizione e ripristino restano a carico dell'aggiudicatario.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Nello specifico si avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; Si precisa che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario. Gli immobili gravati da diritti di abitazione o d'uso o condotti in forza di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contratti di locazione opponibili alla procedura sono venduti con l'onere dei relativi rapporti, come descritti nella perizia e nel presente avviso.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, occorre allegare all'offerta, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza, al corso Luigi Fera, 115.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

L'offerta di acquisto in modalità analogica dovrà essere depositata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Cosenza, Corso Luigi Fera n. 115, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita. Qualora tale giorno sia sabato o festivo, il termine è anticipato alle ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi materialmente la deposita e la data della vendita, senza ulteriori riferimenti alla procedura, alle parti o al bene.

L'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00, corredata da copia del documento d'identità dell'offerente e contenere:

1. Dati dell'offerente: generalità complete, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico; dati del coniuge in caso di comunione legale; per società, partita IVA, visura camerale attestante i poteri di rappresentanza e documenti dei rappresentanti legali. Per i minorenni è necessaria l'autorizzazione del Giudice tutelare.

2. Dati della procedura: Tribunale competente, numero e anno di R.G.E., identificazione e descrizione del lotto, nominativo del professionista delegato, data e ora della vendita.

3. Prezzo offerto: non inferiore al 75% del prezzo base.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Termine di pagamento: non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, comprensivo degli oneri tributari.

5. Cauzione: importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versare mediante unico bonifico bancario, con indicazione nell'offerta dell'importo, della data, dell'ora e del CRO dell'operazione.

6. Dichiarazioni: espressa presa visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita, nonché dichiarazione di residenza ed elezione di domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

7. Versamento della cauzione

Intestatario: Trib. CS – PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC. ESEC. N. 133/2024 RGEI

Banca: Credem – Filiale di Rende

IBAN: IT36 Q030 3280 8800 1000 1073 749

Causale: "cauzione"

Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito risulti entro il giorno precedente la vendita. Il mancato riscontro dell'accredito al momento della verifica delle offerte comporterà l'inammissibilità dell'offerta.

L'aggiudicazione potrà essere disposta anche in assenza dell'offerente, secondo le condizioni previste dall'avviso di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto in forma telematica deve, essere presentata entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, qualora la data per la presentazione delle offerte ricada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

1) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;

2) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

3) il numero o altro dato identificativo del lotto;

4) la descrizione del bene;

5) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

6) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione;

7) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione;

8) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;

10) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

10) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

11) se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art, 12 D.M, 32/2015;

12) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'offerente co da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc:

13) allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante un unico bonifico bancario, effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, sul conto corrente del gestore Astalegale.net S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT75A0326822300052136399670 (Banca Sella); tale accredito deve aver luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP pdf.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore dell'offerta telematica; per informazioni e assistenza è possibile rivolgersi al professionista delegato e al gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it – www.astalegale.net).

ALTRI ALLEGATI ALL'OFFERTA ANALOGICA O CARTACEA

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale devono essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015;

- se il soggetto offerente è extracomunitario copia del permesso di soggiorno in corso di validità ;

-eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art 585 c.p.c.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede del PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE in Cosenza, Via Antonio Guarasci Piano Vi Stanza 2.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad Internet per validare i rilanci e le offerte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base come sopra determinato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata nei modi e nei termini indicati.

Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila).

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

<u>In caso di unica offerta:</u>

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in presenza di istanza di assegnazione, il bene è assegnato al creditore istante.

<u>In caso di pluralità di offerte</u>

In presenza di più offerte valide per il medesimo lotto, si procederà a gara sincrona mista, con partecipazione degli offerenti telematici tramite piattaforma e degli offerenti analogici mediante comparizione personale, partendo dall'offerta più alta.

I rilanci dovranno rispettare l'aumento minimo stabilito nell'avviso ed essere effettuati entro tre minuti dal precedente rilancio, secondo le indicazioni del professionista delegato. Tutte le offerte saranno rese visibili ai partecipanti, sia telematici sia presenti fisicamente.

Qualora la gara non abbia luogo per mancata adesione, assenza degli offerenti o mancato collegamento telematico, e non vi siano istanze di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'autore dell'offerta più vantaggiosa, individuata secondo i seguenti criteri, in ordine di priorità:

1. Maggior prezzo offerto;
2. Maggiore cauzione versata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Minor termine di pagamento;
4. In caso di ulteriore parità, anteriorità della presentazione dell'offerta.

Il termine di pagamento eventualmente determinante per l'aggiudicazione dovrà essere obbligatoriamente rispettato, a pena di decadenza.

Istanze di assegnazione: qualora la migliore offerta, anche all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base e sia stata presentata valida istanza di assegnazione da parte di un creditore, il bene sarà assegnato a quest'ultimo. In assenza di istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente.

Restituzione delle cauzioni: agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza. La cauzione dell'aggiudicatario telematico sarà trasferita dal gestore sul conto della procedura, su impulso del professionista delegato.

Sospensione o rinvio della vendita: la sospensione della procedura potrà essere disposta ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, nei termini di legge. Il rinvio della vendita, ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c., richiede il consenso espresso dei creditori interessati e degli offerenti che abbiano prestato cauzione.

Pagamento del saldo prezzo e adempimenti successivi

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, e le spese entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico secondo le istruzioni del professionista delegato.

In presenza dei presupposti per il pagamento diretto al creditore fondiario ex art. 41 TUB, l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le indicazioni del delegato, l'80% delle somme dovute al creditore fondiario e il restante 20% alla procedura, salvi eventuali ulteriori accantonamenti per spese.

Decadenza dall'aggiudicazione: il mancato pagamento del saldo prezzo o degli oneri accessori entro il termine previsto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Le medesime conseguenze si applicano alla mancata presentazione, entro il termine per il saldo prezzo, della dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585, comma 4, c.p.c., come previsto dall'art. 587 c.p.c., modificato dal D.Lgs. 164/2024.

Non saranno ammesse offerte successive alla conclusione della gara.

Offerta per persona da nominare: l'avvocato aggiudicatario dovrà comunicare il nominativo dell'effettivo acquirente entro tre giorni dalla vendita, depositando la prescritta procura notarile. Il creditore assegnatario a favore di terzi dovrà effettuare la relativa dichiarazione entro cinque giorni dall'assegnazione, con la documentazione richiesta.

Acquisto mediante mutuo: l'offerente che intenda finanziare l'acquisto mediante mutuo ipotecario dovrà indicare nell'offerta l'istituto di credito mutuante. Il finanziamento dovrà essere erogato direttamente alla procedura entro il termine previsto per il saldo prezzo.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (Www .pvp.giustizia.it, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia alle ordinanze del Giudice dell'Esecuzione del 23/04/2025 e del 14/10/2026, al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.spazioaste.it, nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, **Dott.ssa Emanuela Iaccino** con studio in Cosenza, al Corso Luigi Fera (già Corso d'Italia) 115, cell 3204617639 – e-mail emanuela.iaccino@alice.it, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero contattando il Gestore tecnico www.astalegale.net*;*

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., oscurate dei dati personali, sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, nonché sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it, in base alla convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza;

Cosenza, [●]

Firmato:

Il professionista delegato e custode
Dott. Ssa Emanuela Iaccino



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009